

Plan Local d'Urbanisme

DPLU



commune de Saint-Martin-de-Londres

tél : 04 67 55 00 10 - www.saint-martin-de-londres.fr

modification n°1

prescrite par DCM du :
13/12/2023

approuvée par DCM du :
10/07/2025

PLU

approuvé par DCM du :
27/01/2022

1ère mise à jour arrêté du :
21/02/2023

1ère modification simplifiée
approuvée par DCM du :
13/12/2023

II. Notice de présentation

Annexe au rapport de présentation
du PLU (pièce II.A)

JÉRÔME
BERQUET
URBANISTE
O.P.Q.U.

franck soler
[urbaniste]

Lexique des abréviations utilisées

DOO : document d'orientation et d'objectifs (SCoT)
EBC : espace boisé classé
ERP : établissement recevant du public
HLL : habitations légères de loisirs
PADD : projet d'aménagement et de développement durables
PAPAG : périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global
PLH : programme local de l'habitat
PLU : plan local d'urbanisme
POS : plan d'occupation des sols
PPRI : plan de prévention contre les risques d'inondation
RNU : Règlement National d'Urbanisme
SAGE : schéma d'aménagement et de gestion des eaux
SAU : surface agricole utile
SdP : surface de plancher
SIC : site d'intérêt communautaire (Directive Habitats NATURA 2000)
SCoT : schéma de cohérence territoriale
SRCE : schéma régional de cohérence écologique
STECAL : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées
ZAE : zone d'activités économiques
ZAC : zone d'aménagement concerté
ZSC : zone spéciale de conservation (Directive Habitats NATURA 2000)
ZNIEFF : zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique
ZPS : zone de protection spéciale (Directive Oiseaux NATURA 2000)

Sommaire

1 PLU DE SAINT-MARTIN-DE-LONDRES (DATES)	5
2 CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION N°1 DU PLU	5
3 OBJET DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU	5
4 ASPECTS LIES A LA PROCEDURE	5
4.1 Les conditions de fond	5
4.2 Les conditions de forme	6
1. SITUATION ACTUELLE	7
2. LES ENJEUX COMMUNAUX	8
3. LES ENJEUX INTERCOMMUNAUX	11
4.3 Les enjeux démographiques	11
4.4 Les enjeux économiques	11
4.5 Les enjeux en matière d'équipements et de services	11
4.6 Les enjeux liés aux mobilités et aux déplacements.....	11
4.7 Les enjeux urbains	12
4.8 Les enjeux liés à l'organisation spatiale des fonctions socio-économiques du territoire	12
1 PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION DU PLU	13
1.1 Un nouveau phasage des opérations d'aménagement prévues au sein des zones à urbaniser.	13
1.2 L'ouverture à l'urbanisation de la zone 0AU de l'ancienne biscotterie.....	13
1.3 La modification de l'article 3.1 (emprise au sol des constructions) de la zone N1 (secteur N1a) du Mas de Bouis.....	14
1.4 La correction d'une erreur matérielle (article 6 « risques majeurs et nuisances » des dispositions générales).....	14
1.5 L'actualisation des annexes du règlement écrit (PPRI)	15
2 JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DU PLU	17

2.1 Justification du nouveau phasage des opérations d'aménagement prévues au sein des zones à urbaniser entraînant notamment l'ouverture à l'urbanisation de la zone 0AU de l'ancienne biscotterie

2.1.1	Rappel des objectifs du PLU approuvé de 2022	17
2.1.2	Identification des capacités d'urbanisation dans les zones urbanisées existantes	17
2.1.3	La nécessité d'un nouveau phasage des futures opérations.....	20
2.1.4	L'actualisation des capacités d'accueil et des objectifs communaux	21
2.1.5	Le report de l'urbanisation prévue sur le site « Croix de Lauret » et la suppression du PAPAG... 22	
2.1.6	Tableau de synthèse des modifications.....	23

2.2 Justification du projet envisagé sur le site de l'ancienne biscotterie (nouvelle zone 1AU2)..... 23

2.2.1	Présentation du site	23
2.2.2	Les enjeux et les objectifs poursuivis à travers l'urbanisation du site de l'ancienne biscotterie 24	
2.2.3	Les principes mis en œuvre visant à réaliser un projet qualitatif et structurant.....	26
2.2.4	La volonté d'offrir une nouvelle offre en logements abordables et diversifiés	29
2.2.5	Justification des règles applicables à la nouvelle zone 1AU2	30

3 INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU 31

3.1 Incidences de l'urbanisation du site de l'ancienne biscotterie sur l'environnement et les milieux naturels..... 31

3.2 Incidences de l'urbanisation du site de l'ancienne biscotterie sur le paysage en entrée de ville depuis la RD32 31

3.3 Incidences de l'urbanisation du site de l'ancienne biscotterie sur la circulation et les déplacements..... 32

3.3.1	Sur la circulation automobile.....	32
3.3.2	Sur les déplacements « doux »	32

3.4 Incidences de l'urbanisation du site de l'ancienne biscotterie sur la dynamique communale, les équipements urbains et l'économie locale 32

3.5 Incidences de l'urbanisation du site de l'ancienne biscotterie sur les équipements d'assainissement et sur les capacités d'alimentation en eau potable 33

3.5.1	Sur les équipements d'assainissement	33
3.5.2	Sur les capacités d'alimentation en eau potable	33

4 TABLEAU DES SURFACES 35

Préambule

1 PLU de Saint-Martin-de-Londres (dates)

- PLU approuvé par Délibération du Conseil Municipal en date du 27 janvier 2022
- 1^{ère} mise à jour par arrêté municipal en date du 21 février 2023
- 1^{ère} modification simplifiée approuvée par Délibération du Conseil Municipal en date du 13 décembre 2023

2 Contenu du dossier de modification n°1 du PLU

Le présent dossier de modification du PLU contient les pièces suivantes (pièce inchangée par rapport au PLU approuvé de 2022, **pièces nouvelles**, **pièces modifiées**) :

- I-PADD
- II-Notice de présentation
- III-Règlement écrit et Annexes du règlement
- IIIa/b-Documents graphiques du règlement
- V-Pièces administratives

3 Objet de la modification n°1 du PLU

La modification n°1 est entreprise en vue de modifier le règlement écrit, le règlement graphique ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU en vigueur en poursuivant les objectifs suivants :

- établir un nouveau phasage des opérations d'aménagement prévues au sein des zones à urbaniser,
- définir un projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 0AU de l'ancienne biscotterie,
- procéder à une modification mineure du règlement de la zone N1 (secteur N1a) du Mas de Bouis,
- rectifier une erreur matérielle,
- actualiser les annexes du règlement écrit dans son contenu relatif au PPRI.

Cette modification s'inscrit dans le respect des orientations générales du PADD.

4 Aspects liés à la procédure

Au vu des modifications envisagées, la commune engage une procédure de **modification dite « de droit commun »** du PLU. En effet, sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, le PLU peut être modifié soit dans le cadre d'une procédure dite « de droit commun » (avec enquête publique), soit dans le cadre d'une procédure simplifiée.

4.1 Les conditions de fond

- Article L153-31 du code de l'urbanisme

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

- Article L153-36 du code de l'urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

4.2 Les conditions de forme

- Article L153-37 du code de l'urbanisme

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

En vertu de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, la commune de Saint-Martin-de-Londres a pris une délibération pour justifier l'ouverture à l'urbanisation de la zone OAU (**DCM en date du 08/02/2024**).

- Article L153-40 du code de l'urbanisme

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

- Article L153-41 du code de l'urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L131-9 du présent code.

- Article L153-43 du code de l'urbanisme

À l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

- Article L153-44 du code de l'urbanisme

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L153-23 à L153-26.

Situation actuelle et synthèse des enjeux

1. SITUATION ACTUELLE

Au recensement INSEE 2021, Saint-Martin-de-Londres comptait **2 803 habitants** (population totale). La population municipale stagne depuis quelques années (2 791 habitants en 2020), sachant que la base démographique « T0 » retenue pour le PLU dans la dernière version du PADD de 2019 était déjà de 2 800 habitants.

En ce qui concerne le logement, la commune comptabilisait en 2021 :

- 1 127 résidences principales (en augmentation de 5,2 % depuis 2015),
- 78 résidences secondaires (en augmentation de 16,4 % depuis 2015),
- 82 logements vacants (en légère diminution depuis 2015).

Il faut noter le décalage significatif entre la dynamique démographique et celle du logement, cette dernière étant soutenue par la décohabitation des ménages et par l'arrivée de jeunes actifs sur la commune qui génèrent des besoins en logements sans toutefois compenser le solde naturel de la population qui reste à peine positif.

Concernant la dynamique du logement et d'après l'analyse des autorisations délivrées par la commune (permis de construire, permis d'aménager et divisions en vue de construire), les résultats obtenus entre janvier 2019 (année du dernier PADD débattu) et fin novembre 2024 (soit environ 5 ans) sont les suivants :

- 57 nouveaux logements issus de permis de construire,
- 3 nouveaux terrains à bâtir issus de permis d'aménager,
- 2 nouveaux terrains à bâtir issus de déclarations préalables.

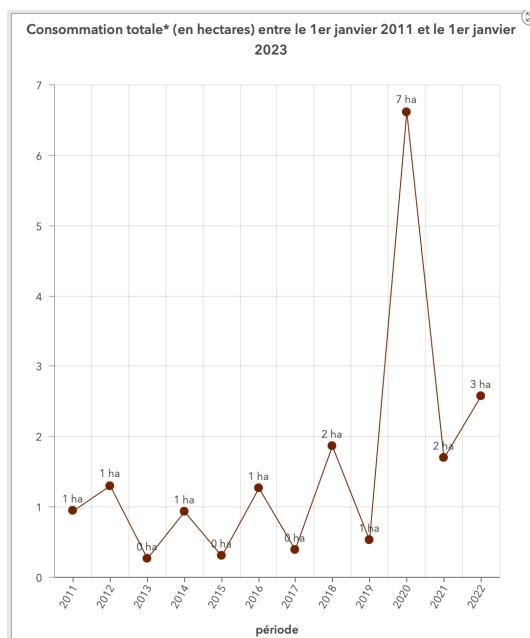
Au total, en additionnant les nouveaux logements issus de permis de construire et les lots issus des divisions mais pas encore construits, le total est de **62 logements** construits ou à construire, soit **36 % des capacités recensées dans le PLU de 2022¹**.

Sur la commune de Saint-Martin-de-Londres, la dynamique de la construction neuve s'essouffle très sensiblement entre 2022 et 2024. Toutefois, globalement sur les 5 années étudiées, la dynamique du logement est supérieure à celle de l'évolution démographique, ce qui montre qu'une part importante des nouveaux logements est liée à une demande locale du fait de l'évolution des ménages (décohabitation). À noter que la demande en petits logements et en logements sociaux et abordables est importante sur la commune.

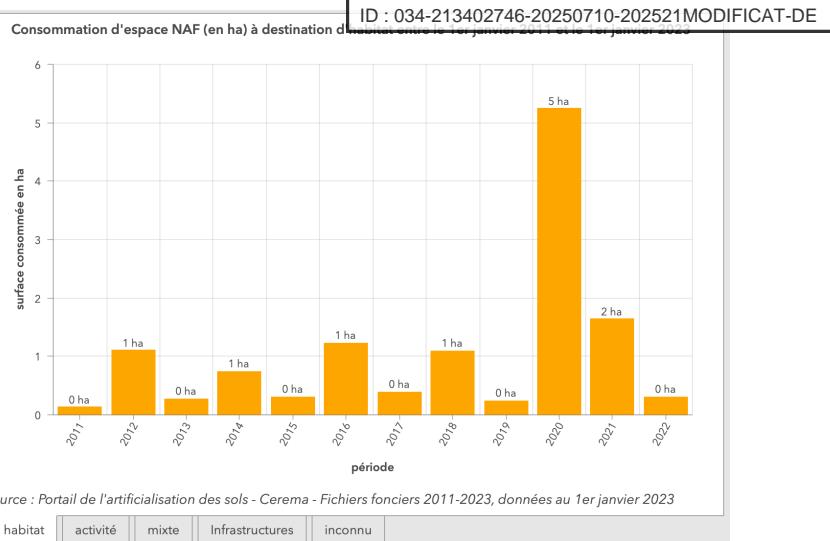
Les données² relatives à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) depuis 2011 et jusqu'en 2022 donnent une **consommation totale de 18,7 hectares** dont 6,6 hectares pour la seule année 2020. 68 % de la consommation est liée au développement résidentiel (habitat).

¹ 170 logements (capacités résiduelles des zones urbaines)

² Données issues de l'observatoire de l'artificialisation (<https://artificialisation.biodiversitetousvivants.fr/>)



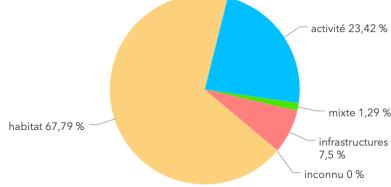
Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2023, données au 1er janvier 2023



Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2023, données au 1er janvier 2023

habitat activité mixte Infrastructures inconnu

Répartition du flux de consommation d'espaces par destination entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2023



Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2023, données mises à jour au 1er janvier 2023

Le PLU approuvé en 2022 prévoit 12,7 hectares d'extensions programmées (habitat, activités et équipements) à l'horizon +10 ans, soit 2030/2035.

Depuis l'approbation du PLU en janvier 2022, les nouveaux logements ne concernent aucune des opérations prévues en extension (zones AU). Il s'agit donc exclusivement de nouveaux logements créés dans l'enveloppe urbaine existante du bourg (densification).

2. LES ENJEUX COMMUNAUX

Saint-Martin-de-Londres présente une double facette, celle d'une commune urbaine en mutation (hier un gros village, aujourd'hui un bourg de près de 2 800 habitants) qui affirme son identité dans l'arrière-pays montpelliérain et celle d'une commune « 100 % nature » (avec environ 5 % de son territoire qui sont urbanisés) aux richesses paysagères et environnementales encore bien préservées.

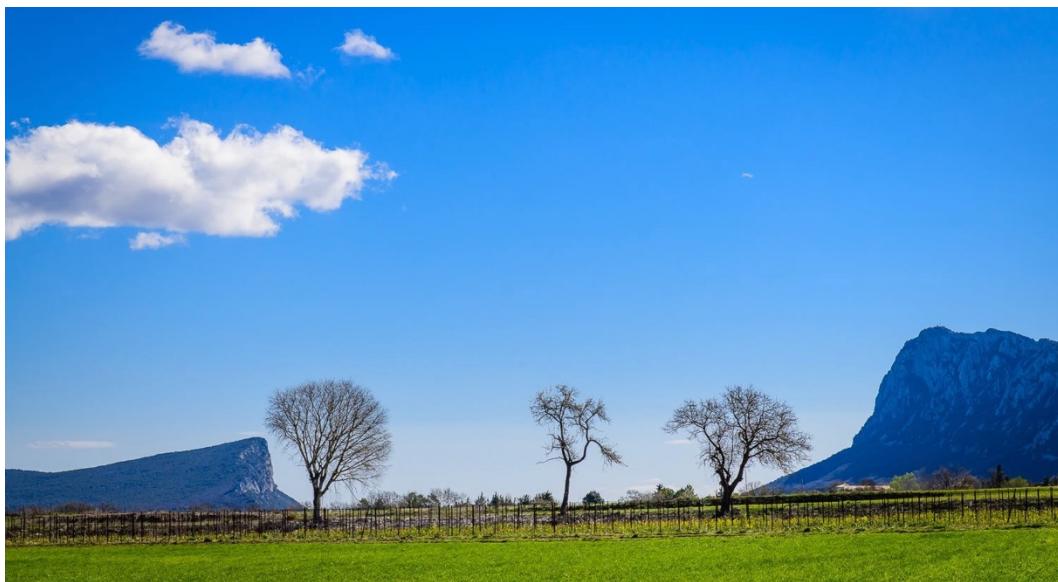
La commune est identifiée comme **pôle structurant** au sein du bassin de vie Ouest du SCoT « Pic Saint-Loup – Haute Vallée de l'Hérault ».

L'enjeu territorial de Saint-Martin-de-Londres apparaît à la fois dans la maîtrise de son développement urbain et dans la protection (et la bonne gestion) de ses zones naturelles et agricoles.

La commune de Saint-Martin-de-Londres concentre d'importants enjeux environnementaux. Ainsi, la commune est directement concernée par plusieurs inventaires et protections légales qui couvrent une grande partie de ses espaces naturels et agricoles. La commune est également concernée par un site classé et par un site inscrit situés dans le centre-bourg. Ces enjeux environnementaux et paysagers ont eu une grande importance lors de l'élaboration du PLU.

Située dans l'aire urbaine de Montpellier – sous l'influence de la métropole régionale – sur un axe de communication majeur entre littoral et arrière-pays – la RD986 – la commune de Saint-Martin-de-Londres

bénéficie des meilleures conditions pour affirmer son statut de pôle d'arrière-pays. Saint Martin de Londres a un rôle d'équilibre à jouer entre agglomération montpelliéraise et arrière-pays cévenol.



photographie Régis Domergue

Le diagnostic territorial du PLU a permis de mettre en évidence les principaux espaces à enjeux :

- les franges Nord et Sud du bourg (Clermau, Vendoulières) ;
- les coupures d'urbanisation des pointes Nord-Ouest, Sud-Ouest et Sud-Est du bourg ;
- les « écarts » (le Mas de Bouis, le Frouzet) ;
- les espaces agricoles à l'Ouest (la Rouvière, le Frouzet) et à l'Est du territoire (la Prade, la Costarèle), espaces à fort potentiel agronomique et à forte sensibilité environnementale ;
- les espaces naturels à l'Ouest et au Nord du territoire ;
- les espaces urbains du centre-bourg ;
- les ZAE (la Liquière, les Hautes Garrigues).

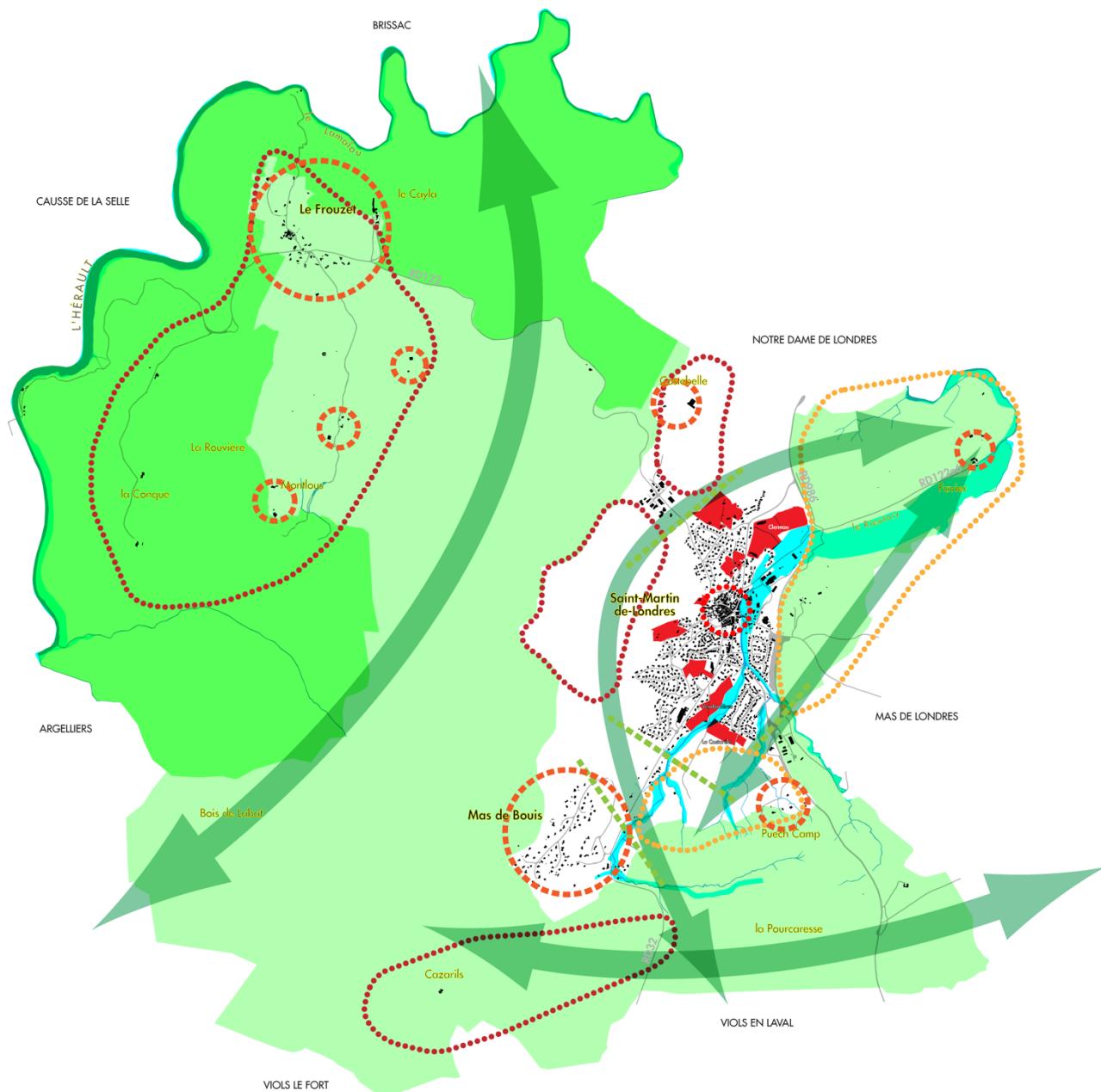
1. Synthèse des enjeux à l'échelle du territoire communal (extrait du PLU)

**Espaces à enjeux urbains et paysagers**

- les franges urbaines et les «dents creuses»
- le centre-ancien
- les discontinuités (coupures d'urbanisation)
- les «écart»

**Espaces agricoles à enjeux :**

- les espaces de reconquête viticole et de développement agro-environnemental
- les espaces agricoles sensibles

**Espaces naturels à enjeux forts et très forts****Principaux corridors écologiques****Zones inondables**

3. LES ENJEUX INTERCOMMUNAUX

Ces enjeux sont pris en compte dans le SCoT approuvé du Pic Saint-Loup – Haute Vallée de l'Hérault.

4.3 Les enjeux démographiques

L'adaptation de la croissance démographique aux capacités d'accueil du territoire constitue un véritable enjeu à l'échelle du SCoT. Cette capacité d'accueil doit prendre en compte les qualités agri-environnementales du territoire, l'exposition aux risques naturels, les qualités patrimoniales des villages et les capacités en matière d'assainissement et d'eau potable.

La répartition de la population future à l'échelle du territoire du SCoT devra tenir compte d'une volonté globale de réduction des déplacements et d'un développement durable du territoire.

La production de logements doit être diversifiée afin de répondre au mieux aux besoins de la population : logements aux tailles et aux typologies variées, offre en logements sociaux, formes urbaines diversifiées.

La répartition de cette production de logements devra être couplée avec la répartition des fonctions urbaines sur le territoire de manière à rapprocher les bassins démographiques des bassins d'emplois, d'équipements, de commerces et de services sur le territoire (en cohérence avec les intercommunalités voisines).

4.4 Les enjeux économiques

Le renforcement des polarités économiques du territoire constitue un enjeu à l'échelle du SCoT.

Le territoire du Grand Pic Saint-Loup doit structurer son développement économique en complémentarité de l'offre des pôles extérieurs, notamment ceux de la Métropole montpelliéraise.

L'offre commerciale devra être confortée notamment en matière de commerces de proximité afin de participer au cadre de vie du territoire.

Le tourisme constitue un potentiel économique majeur du territoire.

La valorisation de la viticulture, au delà des aspects de production (paysager, social, territorial), est à favoriser. Il faut également accompagner les projets complémentaires au sein des exploitations (agro tourisme) et développer les liens entre producteurs et consommateurs.

L'offre du territoire en matière de zones d'activités économiques devra également être attractive et correspondre aux valeurs paysagères et environnementales offertes par les autres composantes du territoire. Les espaces économiques du territoire devront donc proposer un aménagement cohérent avec les sites au sein desquels ils se développent et offrir des espaces de qualité.

4.5 Les enjeux en matière d'équipements et de services

La mutualisation de certains équipements constitue un enjeu pour le territoire. Malgré la concurrence des territoires voisins, le territoire du SCoT doit s'équiper d'équipements structurants complémentaires non existants sur le territoire pour maintenir les populations résidentes et leur proposer un cadre de vie suffisant et éviter leur départ vers des territoires mieux équipés.

4.6 Les enjeux liés aux mobilités et aux déplacements

La mise en cohérence du développement urbain avec le développement des réseaux de transport et notamment des transports en commun est nécessaire.

Il faut renforcer les infrastructures supports de déplacements doux dans une logique de report modal.

La finalisation prochaine du LIEN devra être intégrée à la réflexion globale sur les déplacements en anticipant les impacts de cette infrastructure sur la mobilité mais également sur le développement urbain qui sera réalisé à proximité.

4.7 Les enjeux urbains

Le développement urbain du territoire devra être adapté aux sensibilités environnementales du territoire ainsi qu'au respect des atouts agricoles et paysagers du territoire. Il s'agit d'organiser le développement urbain en cohérence avec la structure fonctionnelle du territoire et éviter un « éparpillement » du développement urbain.

Le développement urbain devra faire l'objet d'une réflexion de manière à proposer des extensions urbaines durables, offrant une mixité de formes urbaines et de typologies de logements, offrant des espaces publics de qualité supports de déplacements « doux ».

Les extensions urbaines devront être adaptées aux morphologies villageoises et conçues comme de véritables « greffes urbaines ».

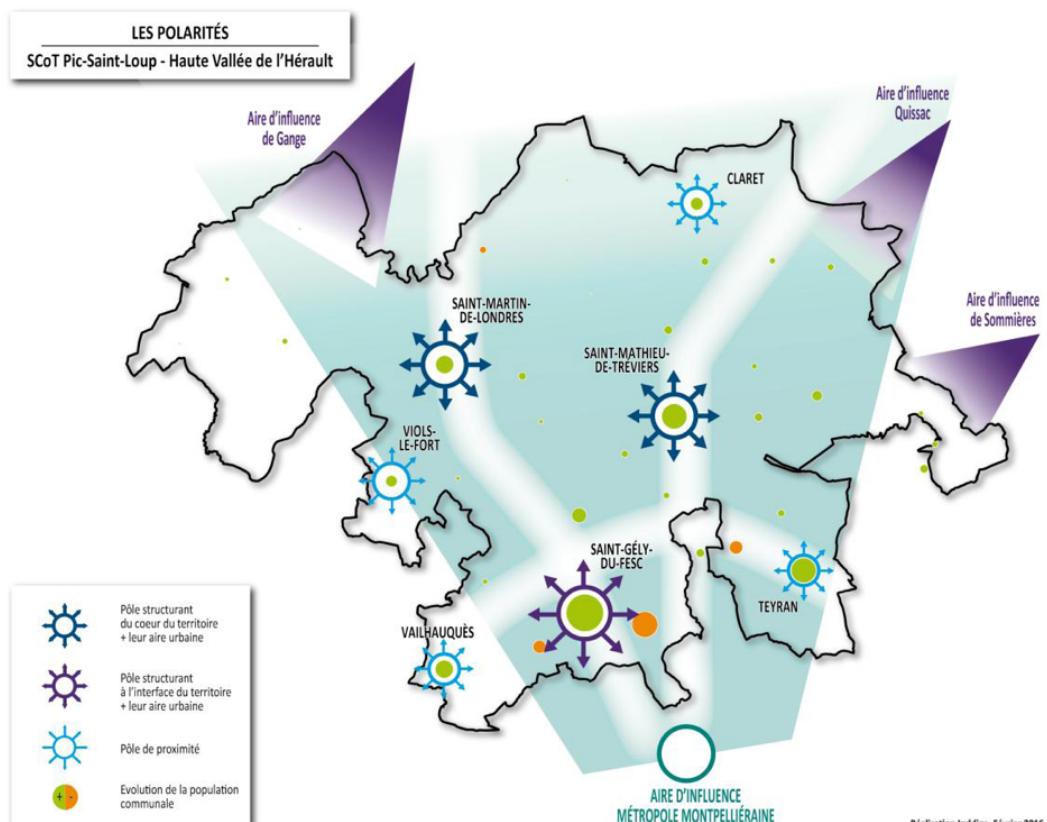
4.8 Les enjeux liés à l'organisation spatiale des fonctions socio-économiques du territoire

Le territoire communautaire s'organise autour de **trois axes de croissance urbaine** :

- l'axe historique qui s'inscrit le long de la route de Ganges (RD986),
- la RD17 qui constitue un axe émergent plus récent fortement marqué par la dynamique de Saint-Mathieu-de-Tréviers,
- l'axe autour du LIEN encore en développement.

Le SCoT en cours d'élaboration identifie des polarités majeures dont Saint-Gély-du-Fesc, Saint-Mathieu-de-Tréviers et Saint-Martin-de-Londres. Ces polarités sont caractérisées par :

- « (...) des tissus historiques bien constitués sur lesquels sont venus se greffer des fonctions structurantes ;
- une situation géographique propice (combinaison d'un rapport espace / temps à Montpellier) et un positionnement stratégique sur de grandes pénétrantes (RD986, RD17) ;
- des locomotives territoriales dont la structuration doit répondre à l'essentiel des besoins d'équipements et de services de la gamme intermédiaire. »



1 PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION DU PLU

1.1 Un nouveau phasage des opérations d'aménagement prévues au sein des zones à urbaniser

Le PLU approuvé en 2022 détermine un phasage des zones à urbaniser en distinguant seulement :

- les zones 1AU1, 1AU2 et 1AU3 prévues pour une urbanisation à court et moyen termes (sans phasage précis pour la zone 1AU1 de Clermau mais avec une condition de réalisation des bassins d'écrêtement de crue, à l'horizon 2027 pour la zone 1AU2 « Croix de Lauret » du fait de l'application du PAPAG³),
- les zones 0AU prévues pour une urbanisation à moyen et long termes.

La modification n°1 du PLU fixe un nouveau phasage plus précis des opérations d'aménagement prévues dans les zones 1AU, avec les priorités suivantes :

- priorité 1 pour la nouvelle zone 1AU1 « Massargues » (à la place de 1AU3),
- priorité 2 pour la nouvelle zone 1AU2 « ancienne biscotterie » (à la place de 0AU) avec un phasage de réalisation de l'opération sur 4 ans,
- priorité 3 pour la nouvelle zone 1AU3 « Clermau » (à la place de 1AU1) avec phasage de l'opération sur 4 ans.

Concernant les projets d'urbanisation prévus à moyen et long termes :

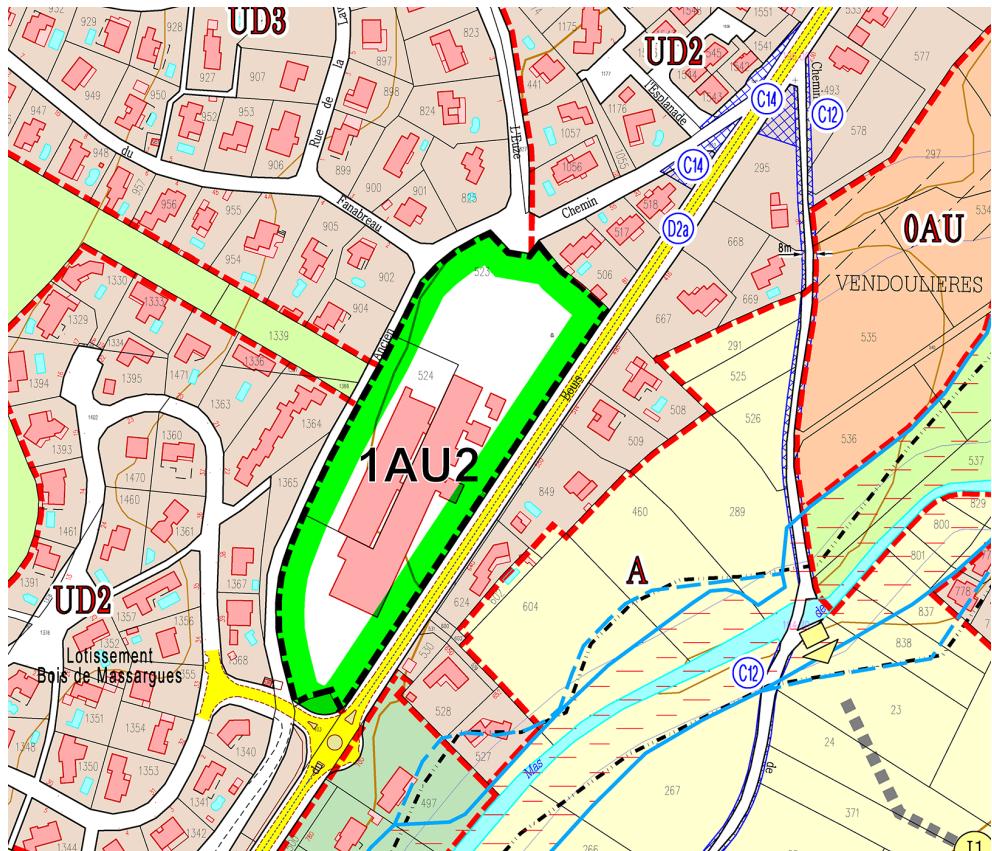
- la zone 1AU2 « Croix de Lauret » est déclassée en zone 0AU ; cette modification entraîne également la suppression du PAPAG institué en application de l'article L.151-41,5° du code de l'urbanisme ;
- la zone « Vendoulières » est maintenue en zone 0AU.

1.2 L'ouverture à l'urbanisation de la zone 0AU de l'ancienne biscotterie

La modification n°1 du PLU prévoit d'ouvrir à l'urbanisation la zone 0AU de l'ancienne biscotterie. Ainsi, le zonage est modifié en 1AU2. La création de cette zone 1AU2 entraîne la réalisation d'une nouvelle OAP ainsi que la modification du règlement écrit (voir chapitre 2.2 ci-après).

³ Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global

2. Zonage 1AU2 de l'ancienne biscotte après modification



1.3 La modification de l'article 3.1 (emprise au sol des constructions) de la zone N1 (secteur N1a) du Mas de Bouis

L'article 3.1 « Emprise au sol des constructions » du secteur N1a (Mas de Bouis) est ainsi modifié (**en surligné jaune et en gras le texte ajouté**) :

« L'emprise au sol des extensions et des annexes des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU ne peut excéder, à elles seules ou par répétition, 20 % de l'emprise au sol totale existante à cette date. **Cette disposition ne s'applique pas aux constructions dont l'emprise au sol totale existante, à la date d'approbation du PLU et sur une même unité foncière (ou sur un même lot), est inférieure à 90 m².** »

Les annexes (piscines et locaux techniques, abris de jardins, garages, etc) doivent être implantées à proximité immédiate de l'habitation et sur la même unité foncière. L'emprise au sol de l'ensemble des annexes existantes ou projetées d'une même unité foncière (**ou d'un même lot**) ne peut excéder 40 m², y compris les bassins de piscine. »

1.4 La correction d'une erreur matérielle (article 6 « risques majeurs et nuisances » des dispositions générales)

L'article ARTICLE 6 « RISQUES NATURELS ET NUISANCES », pour le risque "inondation", est corrigé au niveau des prescriptions applicables au lit majeur des cours d'eau identifiés dans l'AZI (tableau).

Le texte dans le tableau est ainsi corrigé (**en gras barré le texte corrigé, en surligné jaune et en gras le nouveau texte**) :

« Dans le cas d'un cours d'eau ayant fait l'objet d'une étude de la crue de référence :

- l'ensemble du lit **majeur mineur** est inconstructible et non remblayable ;

- la zone inondable située au-delà la limite de la crue de référence mais dans l'enveloppe du lit majeur fait l'objet de mesures préventives (interdiction des établissements stratégiques et vulnérables, réhaussement de 0,30 m des planchers habitables par rapport au terrain naturel, interdiction des remblais) ;

Dans le cas d'un cours d'eau non étudié, l'ensemble du lit majeur est inconstructible et non remblayable.

1.5 L'actualisation des annexes du règlement écrit (PPRI)

La lettre circulaire du 12 novembre 2024 concernant la prescription de relevés topographiques de terrain est ajoutée à l'annexe « PPRI ».

La justification de ces changements est détaillée dans le chapitre 2 ci-après pour les points 1.1, 1.2 et 1.3 ci-dessus.

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le

ID : 034-213402746-20250710-202521MODIFICAT-DE

Berger
Levrault

2 JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DU PLU

Ce chapitre porte uniquement sur la justification des modifications de portée réglementaire, à savoir :

- le nouveau phasage des opérations d'aménagement prévues au sein des zones à urbaniser entraînant notamment l'ouverture à l'urbanisation de la zone 0AU de l'ancienne biscotterie,
- la modification mineure du règlement de la zone N1 (secteur N1a) du Mas de Bouis.

2.1 Justification du nouveau phasage des opérations d'aménagement prévues au sein des zones à urbaniser entraînant notamment l'ouverture à l'urbanisation de la zone 0AU de l'ancienne biscotterie

2.1.1 Rappel des objectifs du PLU approuvé de 2022

Le PLU de Saint-Martin-de-Londres a été approuvé par délibération en date du 27 janvier 2022.

Le PADD du PLU approuvé (dans sa 5^{ème} version débattue en 2019) fixe les objectifs suivants :

- population à l'horizon +10 ans (soit entre 2030 et 2035) = **3 700 habitants** (sur la base du « T0 PLU » de 2 800 habitants), soit 900 habitants supplémentaires ;
- logements à réaliser pour répondre aux besoins = **560 dont 160 LLS** ;
- part des logements à réaliser en densification = 60 % ;
- surface prévue en extension urbaine = 9 ha (développement résidentiel du bourg + équipements futurs).

Par ailleurs, le PLU détaille les capacités d'accueil du tissu urbain liées aux « dents creuses » (gisements fonciers) en distinguant les parcelles nues (parcelles non bâties) et les parcelles sous-occupées.

Les capacités en densification du tissu urbain sont ainsi évaluées dans le PLU approuvé de 2022 à environ **170 logements** (après pondération à 50 %). À noter que 76 % de ces capacités résultent des parcelles sous-occupées et que le PLU approuvé a surévalué le potentiel réel de mobilisation de ces parcelles sous-occupées qui ont été considérées comme « divisibles » au-delà d'une surface de 1 500 m².

À ce jour, environ **36 % des capacités résiduelles recensées dans le PLU ont été utilisées**.

2.1.2 Identification des capacités d'urbanisation dans les zones urbanisées existantes

Les capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées sont issues :

- des gisements fonciers existants dans les zones urbaines,
- des opérations en cours ou engagées depuis l'approbation du PLU en janvier 2022 (voire même avant pour l'opération en cours sur le site de l'ancienne cave viticole).

• Les capacités en densification

Les capacités en densification sont évaluées à environ 60 logements. Ces capacités sont liées à des parcelles constructibles encore libres (26 parcelles concernées x 1,2 logement = 31 logements) et à des grandes parcelles constructibles sous-occupées (7 parcelles concernées x 4 logements = 28 logements).

Ces capacités en densification sont théoriques et doivent être pondérées car une partie d'entre-elles ne sera pas mobilisable à court ou même moyen terme. La pondération suivante est retenue :

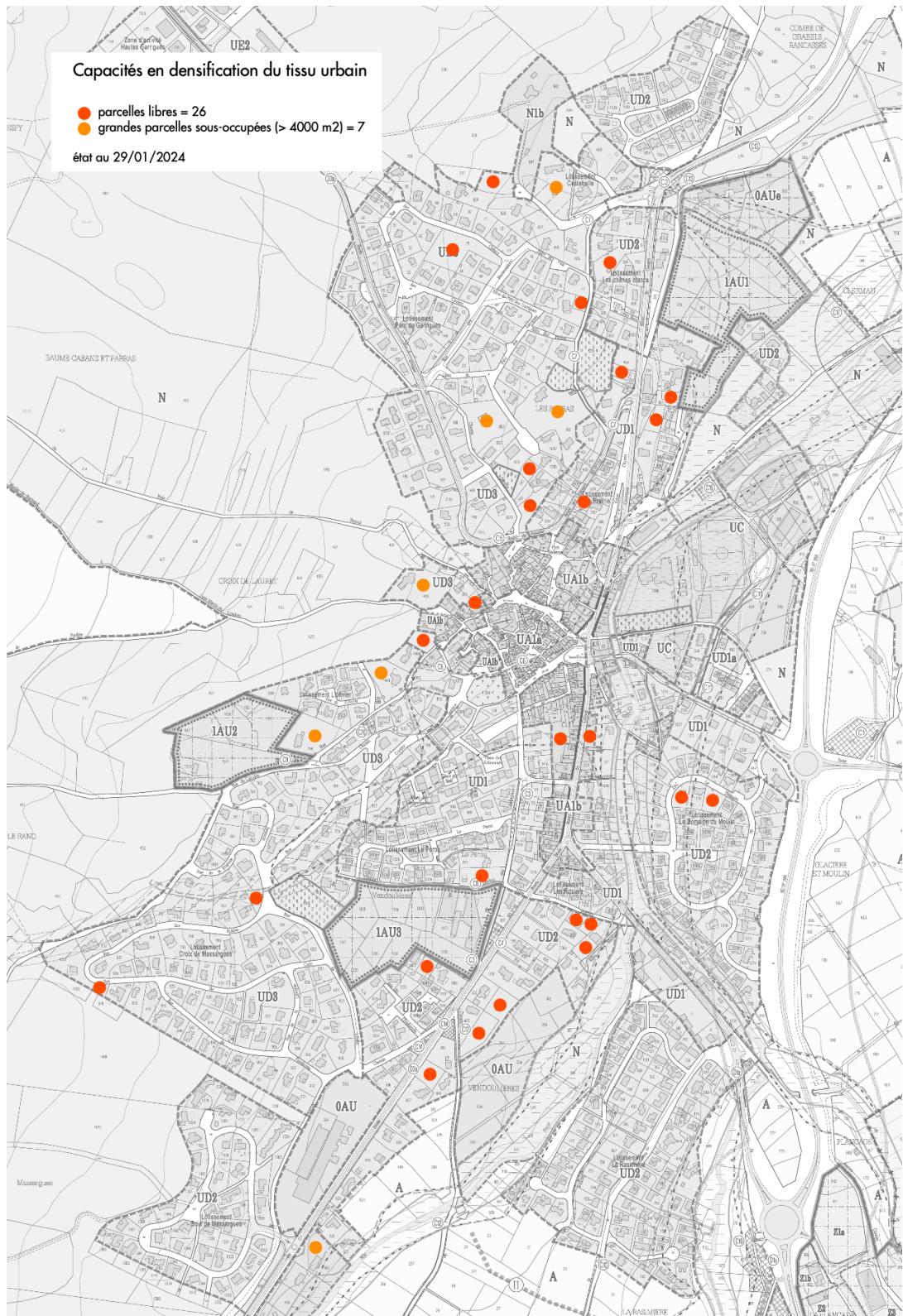
- 20 % des capacités mobilisées à court terme (2024-2026),
- 30 % des capacités mobilisées à moyen terme (2026-2028).

À noter que les capacités actuelles en densification représentent environ 35 % des capacités en densification calculées dans le PLU approuvé (170 logements).

L'analyse des gisements fonciers mobilisables (en fonction de la taille des parcelles et de l'occupation bâtie actuelle) permet d'évaluer le potentiel à :

- 1,2 logement par parcelle libre (taille moyenne < 1000 m²),
- 4 logements par parcelle sous-occupées (taille moyenne > 4000 m², maison existante isolée et le plus souvent positionnée au milieu de la parcelle).

3. Capacités en densification du tissu urbain



Les capacités liées aux opérations en cours et engagées

Les capacités liées aux opérations en cours et engagées sont les suivantes :

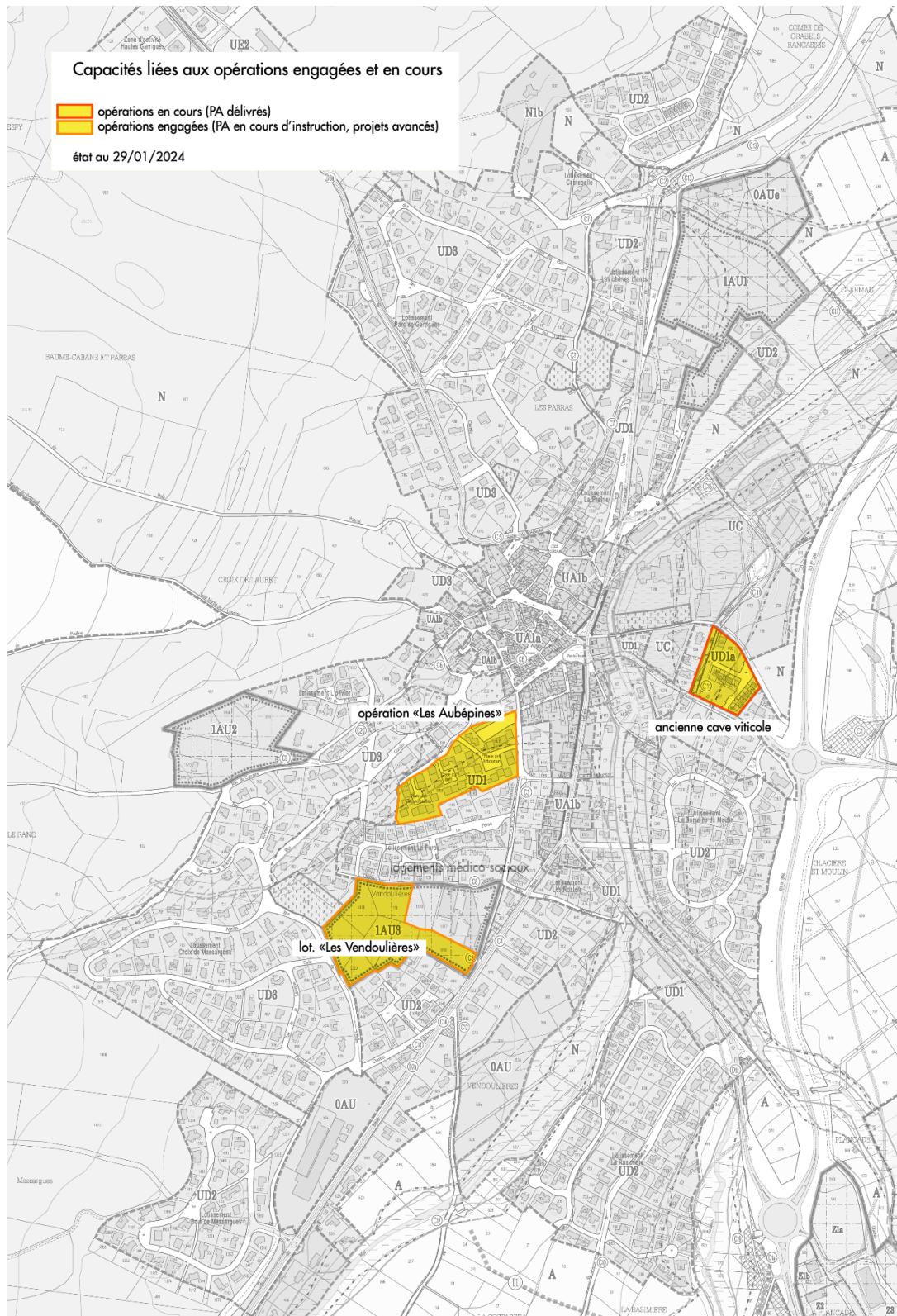
/ Pour les opérations en cours (autorisées) :

- **Permis d'aménager cave viticole « La Grappe d'Or » = 31 logements.** 1 macro-lots de 5 logements est à réaliser sur 2024 (permis de construire accordé) + 26 LLS en attente de délivrance du PC (en 2024) ; les 12 logements sur lots libres du programme ont déjà été réalisés.

/ Pour les opérations engagées :

- **Permis d'aménager « Les Vendoulières » = 38 logements** (dont 10 LLS). Ce PA a déjà été autorisé ; un PUP est prévu par la commune avec un début des travaux prévu fin 2024 ;
- **Projet « Les Aubépines » = 60 (-30 existants) logements sociaux.** Ce projet de Hérault Logement est un projet de démolition/reconstruction d'un ensemble existant de 30 logements ; le projet est en cours de validation par la commune avant dépôt du permis d'aménager.

4. Capacités liées aux opérations engagées et en cours



Au total, les capacités liées aux opérations en cours et engagées représentent 99 nouveaux logements

2.1.3 La nécessité d'un nouveau phasage des futures opérations

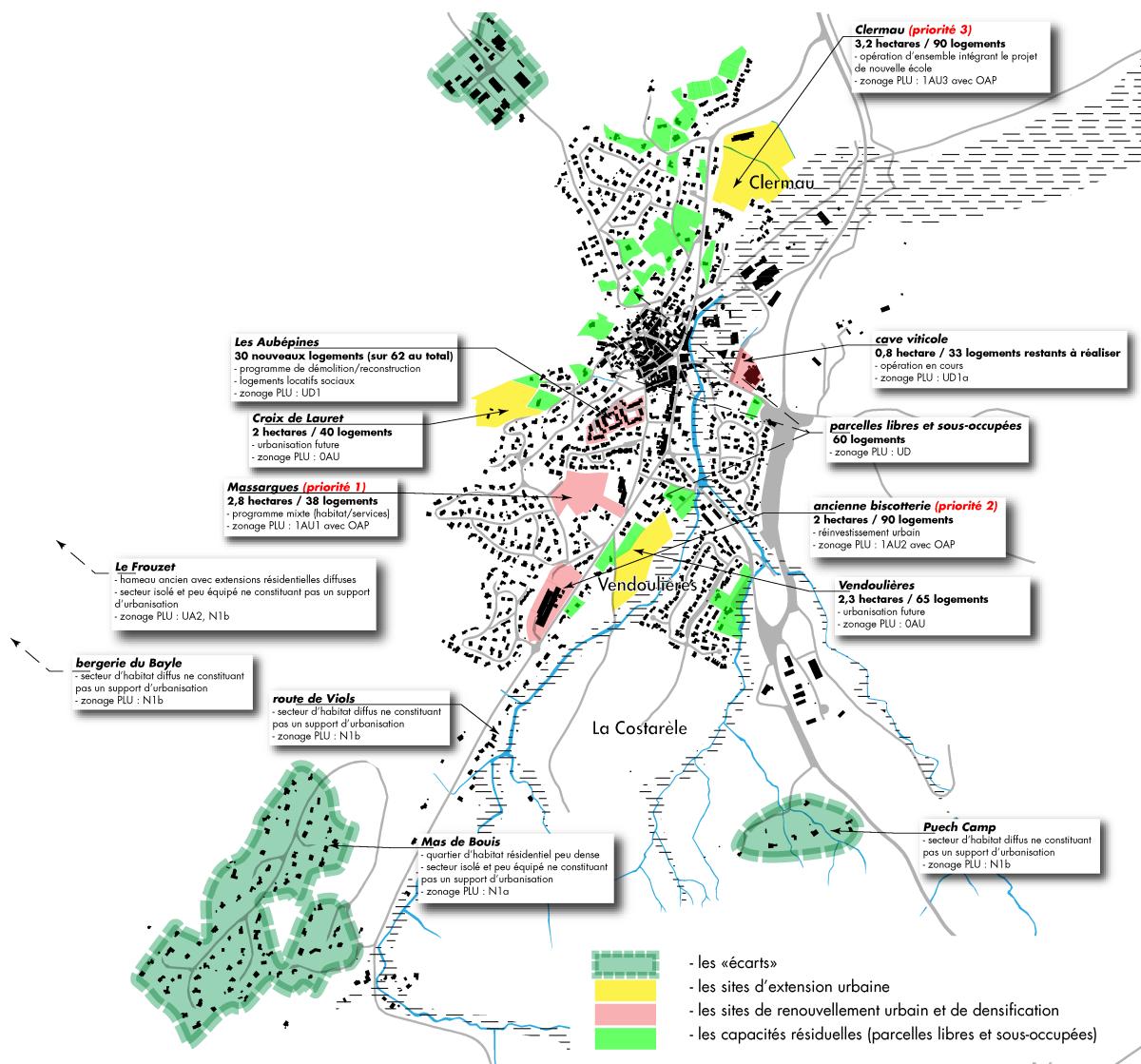
Les capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées représentent :

- à court terme (2025-2027), 69 logements (achèvement projet cave viticole + lotissement « Les Vendoulières ») auxquels s'ajoute une partie (estimée à 20 %) des logements réalisables en densification, soit un total de **81 logements** ;
- à moyen terme (2028-2030), 30 nouveaux logements (projet « Les Aubépines ») auxquels s'ajoute une partie (estimée à 30 %) des logements réalisables en densification, soit un total de **48 logements**.

À moyen terme, parmi les opérations prévues au PLU approuvé en zone à urbaniser, le projet « Clermau » représente une importante capacité mobilisable. Ce projet prévoit la réalisation de 90 logements dont 22 LLS. Il s'inscrit en zone AU « ouverte » mais avec une autorisation de construire (d'aménager) conditionnée à la réalisation effective des bassins d'écrêtement prévus en amont et destinés à mettre « hors d'eau » l'ensemble du secteur de Clermau, y compris la zone prévue pour les équipements (nouvelle école et gendarmerie en zone 0AUe). L'autorisation environnementale est en cours pour ces ouvrages hydrauliques et le calendrier prévisionnel ne prévoit pas un démarrage des travaux du lotissement avant 2026.

Il résulte de cette analyse que les capacités d'urbanisation sont importantes et que les opérations futures en zone à urbaniser doivent obligatoirement être phasées dans le cadre de la modification du PLU et de la réalisation des nouvelles OAP.

2.1.4 L'actualisation des capacités d'accueil et des objectifs communaux



Le PLU approuvé de 2022 fixait un objectif de production de 560 logements. ~~Trois ans après l'approbation du PLU, les capacités d'accueil doivent être actualisées ainsi que les objectifs communaux. Cette actualisation ne remet pas en cause les grandes orientations du PADD, à savoir la priorité donnée au réinvestissement urbain (60 % des futurs logements).~~

Les capacités d'accueil et les objectifs communaux sont ainsi actualisés :

- 191 logements à produire dans les opérations engagées en densification,
- 60 logements à produire dans les capacités résiduelles en densification,
- 195 logements à produire dans les futures zones d'extension (Clermau, Vendoulières et Croix de Lauret),
soit un total de 446 logements.

2.1.5 Le report de l'urbanisation prévue sur le site « Croix de Lauret » et la suppression du PAPAG

L'urbanisation du site de la Croix de Lauret prévoit la réalisation d'environ 40 logements dans le cadre d'une opération d'ensemble. Étant donné sa situation en frange d'urbanisation et sur les hauteurs du centre-bourg, le site de la Croix de Lauret est soumis à d'importantes contraintes (topographiques, hydrauliques, environnementales et paysagères). Ces contraintes nécessitent de différer l'urbanisation dans l'attente d'études complémentaires suffisantes.

En effet, l'urbanisation future devra mieux tenir compte des enjeux suivants :

Les enjeux environnementaux et paysagers du site sont liés à la topographie d'une part et au couvert végétal d'autre part. Le site de la Croix de Lauret se localise en contre-haut de l'église de Saint-Martin-de-Londres classée au titre des Monuments Historiques.

Le site présente une déclivité de 14 mètres environ depuis l'angle Nord-Ouest (partie haute à 225 mètres NGF) vers le Sud-Est (211 mètres NGF).

La végétation du site est typique des milieux secs ouverts à fermés sur les reliefs calcaires : garrigues à genévrier, chênes verts, etc.

On note également la présence d'une ancienne draille délimitée par un clapas qui traverse le site suivant un axe Nord-Ouest / Sud-Est. Cet élément constitue également un axe préférentiel d'écoulement des eaux pluviales ; il est bordé par une végétation dense.

Le classement du site en « zone à urbanisée bloquée » (0AU) rend caduc le PAPAG instauré pour une durée de 3 ans à compter de l'approbation du PLU. En effet, comme le PAPAG, le règlement de la zone 0AU interdit toute nouvelle construction et n'autorise que les extensions limitées des constructions existantes.

Le choix de différer l'urbanisation de la zone « Croix de Lauret » est principalement lié à la nécessité de réétudier le projet au regard des contraintes du site (environnement, hydraulique, paysage, etc). Sur cette zone, est prévue à terme une opération d'ensemble (après modification du PLU et réalisation d'une OAP). Les études hydrauliques seront réalisées et conditionneront l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

2.1.6 Tableau de synthèse des modifications

	PLU avant modification		PLU après modification		
	Phasage	Surface / programme envisagé	Phasage	Surface / programme envisagé	
Zone 1AU1 « Clermau »	Priorité 1	3,2 ha 90 logements	Zone 1AU3 « Clermau »	Priorité 3	3,2 ha 90 logements
Zone 1AU2 « Croix de Lauret »	Priorité 1 (cf. PAPAG 2025)	2 ha 40 logements	Zone 0AU « Croix de Lauret »	Priorité 4	2 ha 40 logements
Zone 1AU3 « Massargues »	Priorité 1	2,8 ha 38 logements	Zone 1AU1 « Massargues »	Priorité 1	2,8 ha 38 logements (PA en cours)
Zone 0AU « ancienne biscotterie »	Priorité 2	2 ha 100 logements	Zone 1AU2 « ancienne biscotterie »	Priorité 2	2 ha 90 logements
Zone 0AU « Vendoulières »	Priorité 2	2,3 ha 65 logements	Zone 0AU « Vendoulières »	Priorité 4	2,3 ha 65 logements
Zone 0AUe « Clermau »	Priorité 2	1,6 ha Nouvelle école + gendarmerie	Zone 0AUe « Clermau »	Priorité 3 (idem 1AU3)	1,6 ha Nouvelle école + gendarmerie

2.2 Justification du projet envisagé sur le site de l'ancienne biscotterie (nouvelle zone 1AU2)

2.2.1 Présentation du site

Le site de la zone 1AU2 représente une surface d'environ 2 hectares occupée par les anciens bâtiments de la biscotterie. Le site, dans sa configuration actuelle, fait figure de **friche urbaine et industrielle** avec des bâtiments délabrés à peine masqués par la végétation depuis la RD32.

Le site se localise au Sud-Ouest du bourg de Saint-Martin-de-Londres, à environ 800 mètres du centre-ancien (Place de la Fontaine). Il est délimité :

- à l'Est, par la RD32 (dite route du Mas de Bouis ou route de Viols-le-Fort) ;
- à l'Ouest, par les maisons des lotissements « Bois de Massargues » et « Croix de Massargues » ;
- au Nord, par la rue de Fanabregu et par les maisons riveraines de l'ancien chemin de Viols ;
- au Sud, par le giratoire d'entrée de ville sur la RD32.

5. Présentation du site de l'ancienne biscotterie



2.2.2 Les enjeux et les objectifs poursuivis à travers l'urbanisation du site de l'ancienne biscotterie

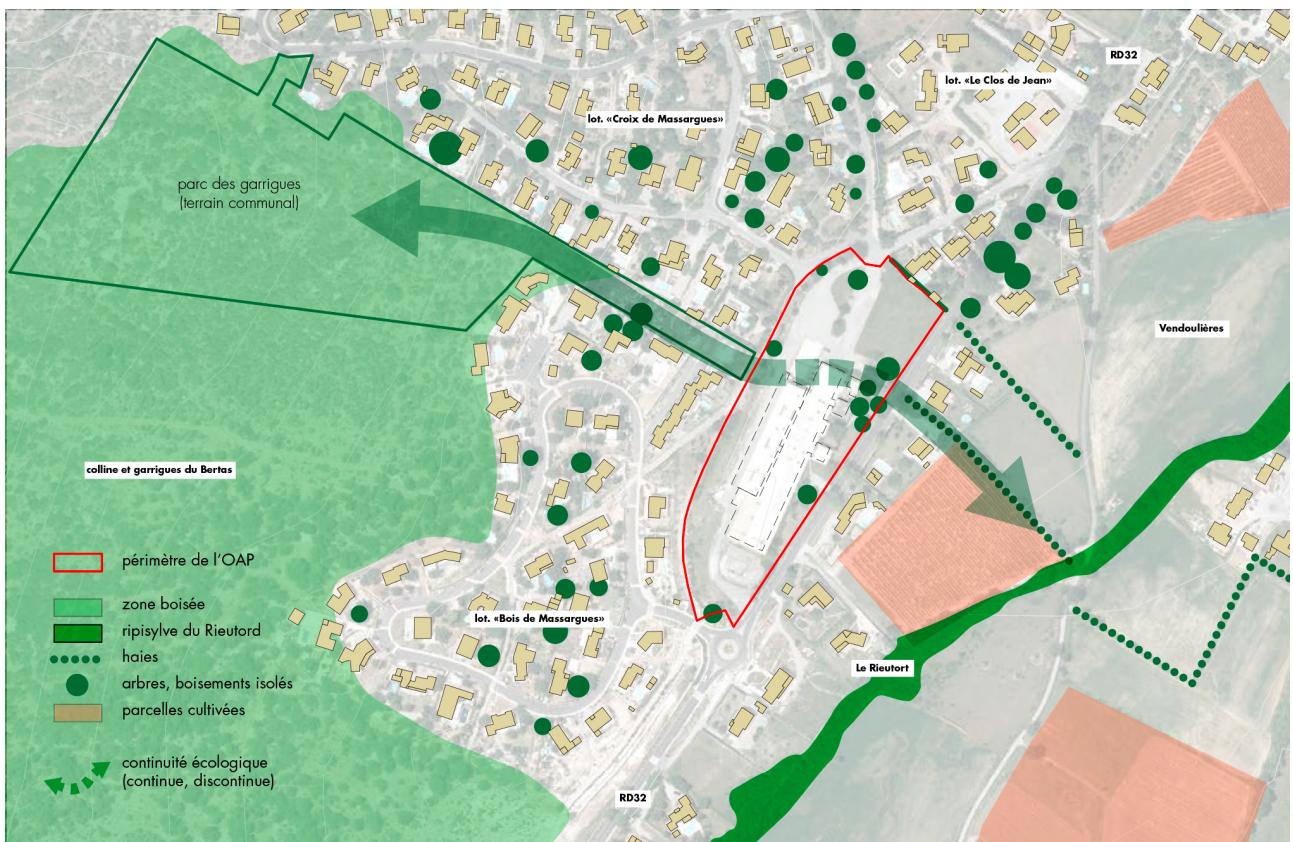
Les enjeux urbains et paysagers du site sont importants et son urbanisation mérite une attention particulière.

Situé en contrebas du lotissement « Bois de Massargues » et en léger surplomb par rapport à la RD32, le site représente une vaste plateforme qui est fortement perçue dans le paysage, en entrée de ville et depuis les premières maisons du lotissement notamment.

Le site de l'ancienne biscotterie se situe au cœur du développement urbain des quartiers Sud de Saint-Martin-de-Londres ancrés sur l'axe de la RD32. La route départementale est aujourd'hui très routière et peu aménagée notamment au droit du site. Elle est amenée à évoluer en boulevard urbain intégrant les modes de déplacement doux et sécurisant les traversées piétonnes.

Le site est une friche industrielle. Il présente néanmoins des aspects environnementaux intéressants avec la présence d'une trame arborée et, surtout, par la proximité physique avec les grands espaces naturels de garrigues situés à l'Ouest et reliés au site par un corridor naturel. La continuité écologique entre les espaces naturels de garrigues (colline du Bertas) et la plaine agricole du Rieutort est actuellement interrompue par le bâtiment de l'ancienne biscotterie. Toutefois, la restauration de cette continuité écologique est envisageable dans le cadre du projet.

6. Enjeux environnementaux



Le site de l'ancienne biscotterie est en grande partie artificialisé, occupé à environ 40 % par l'emprise des anciens bâtiments désaffectés et de leurs abords aménagés (quais de décharge, zone de stationnement et d'accès). Une partie Nord du site est occupée par une pelouse rudérale. La bordure Est du site, le long de la route départementale, est plantée d'arbustes et d'arbres de haute tige (cyprès, pins parasol). La limite Sud-Ouest est un talus occupé par une végétation dense.



La trame arborée et arbustive du site, en bordure de la RD32

Sur ce site, l'objectif de la commune est d'engager un processus de mutation et de renouvellement urbain en permettant la réalisation d'un nouveau quartier de logements diversifiés. Ce projet urbain qualitatif accompagnera également la transformation de la RD32 en véritable boulevard urbain.

La mixité de l'habitat et des formes urbaines est recherchée de même que la qualité environnementale du projet.

2.2.3 Les principes mis en œuvre visant à réaliser un projet qualitatif et structurant

Les nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone 1AU2 imposent au projet le respect des principes suivants.

Ces principes sont illustrés par des schémas⁴.

⁴ cf. OAP pièce III. règlement

- pour ce qui concerne la qualité de l'insertion urbaine et paysagère :
 - la création d'un nouveau frontage urbain le long de la RD32 participant à la requalification paysagère de l'entrée de ville (marge de recul végétalisée),
 - la préservation des vues sur le grand paysage depuis les lotissements voisins en adaptant à cet effet les volumes bâtis et l'épannelage des constructions ;

- pour ce qui concerne la qualité de l'architecture :
 - une approche architecturale cohérente des différents bâtiments sans pour autant qu'elle soit répétitive,



croquis d'insertion du projet (vue depuis une venelle centrale)

- un séquençage des volumes permettant de saisir une lecture de la verticalité prédominante sur l'horizontalité en façades,
 - un traitement architectural des rez-de-chaussée qui sera particulièrement soigné,
 - une adaptation au plus proche de la topographie du site ;

- pour ce qui concerne la qualité environnementale et la prévention des risques :
 - la restauration d'une continuité écologique traversante entre les espaces naturels de garrigues à l'Ouest et la plaine à l'Est,
 - la création d'une trame verte arborée,
 - la maintien d'espaces libres végétalisés afin de limiter l'imperméabilisation des sols,
 - la préservation d'espaces de pleine terre et la création d'îlots de fraîcheur,
 - la gestion des écoulements pluviaux ;

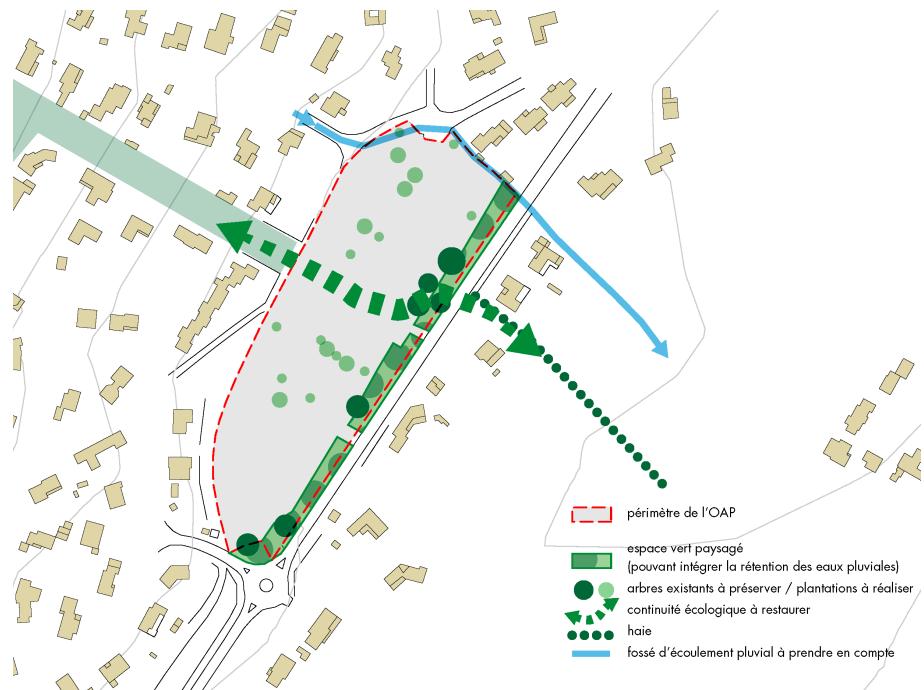
- pour ce qui concerne la les accès, les dessertes et le stationnement :
 - l'aménagement de deux accès principaux (entrées et sorties véhicules) depuis la RD32 et d'une entrée par l'ancien chemin de Viols,
 - la création de deux poches de stationnement privatif associées aux logements collectifs et intermédiaires,
 - une circulation automobile réduite à l'intérieur du quartier ;

- pour ce qui concerne la prise en compte des modes « doux » de déplacement :
 - la création d'un maillage de circulations piétonnes (venelles) interne au quartier,
 - des accès au centre-ville facilités pour les piétons et les cyclistes,

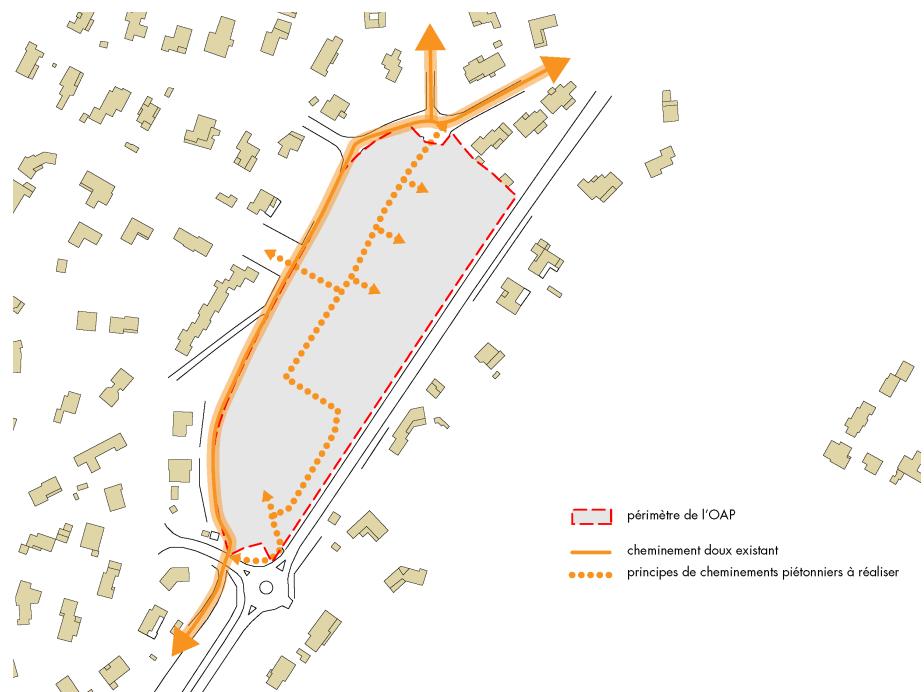
- la prise en compte du projet de requalification de la route départementale qui doit intégrer les modes de déplacement doux et sécuriser les traversées piétonnes.

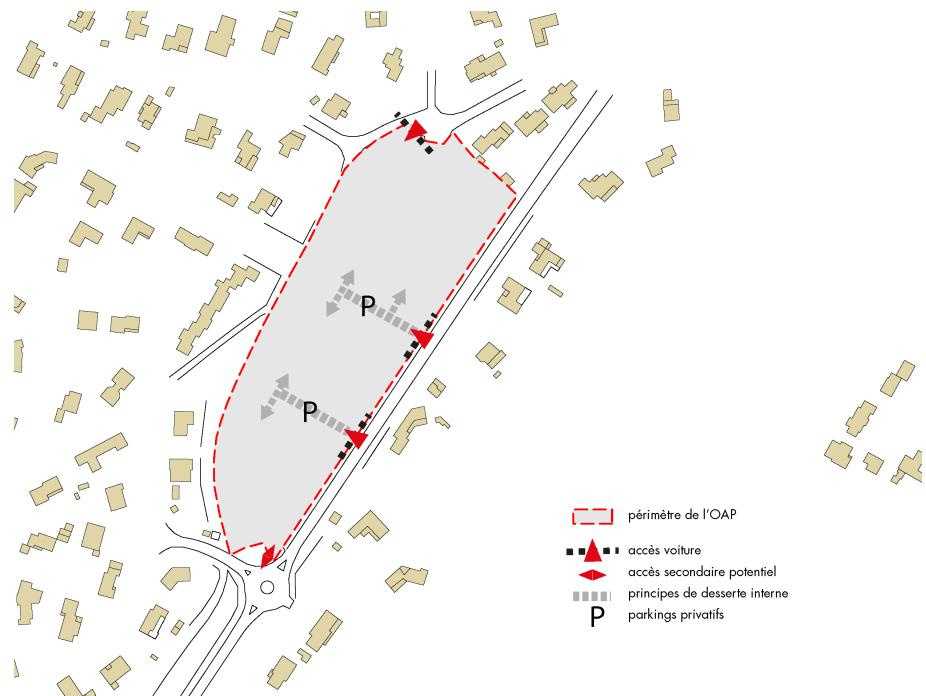
8. Schémas de principes des OAP applicables à la zone 1AU2

Principes garantissant la qualité environnementale et paysagère du projet



Principes répondant au développement des modes alternatifs pour les déplacements de proximité





Orientations programmatiques et principes de composition urbaine



2.2.4 La volonté d'offrir une nouvelle offre en logements abordables et diversifiés

Dans sa conception urbaine et architecturale, le projet envisagé sur le site de l'ancienne biscotterie prévoit une variété de formes bâties traduisant les différentes typologies d'habitat recherchées :

- de l'habitat individuel ou groupé (en R+1),
- de l'habitat intermédiaire (en R+2 partiel),
- de l'habitat collectif (en R+2).

La répartition des logements vise à proposer une offre diversifiée avec des produits encore insuffisants ou peu présents sur la commune malgré une forte demande :

- des logements locatifs sociaux (en habitat collectif),
- des logements abordables (en habitat individuel groupé et intermédiaire),
- des petits logements ($\leq T3$).

Environ 90 logements sont prévus dont :

- 10 % de logements individuels,
- 60 % de logements individuels groupés et/ou intermédiaires,
- 30 % de logements collectifs.

Le projet prévoit la réalisation d'environ 60 % de logements de type T3 et plus petits et 25 % de logements locatifs sociaux.

2.2.5 Justification des règles applicables à la nouvelle zone 1AU2

La nouvelle zone 1AU2 s'appuie sur le corps de règles des zones 1AU avec les adaptations suivantes justifiées par les spécificités du site et par les caractéristiques architecturales du projet :

- concernant les **hauteurs maximales** :

La hauteur des constructions ne peut excéder 11 mètres au faîte de la toiture ou en haut de l'acrotère et trois niveaux (R+2).

Un troisième niveau en attique est autorisé. L'attique est définie comme suit : niveau supérieur d'une construction développant une surface de plancher moindre que celle des étages courants inférieurs et dont l'une au moins des façades dans sa totalité ou pour partie est en recul par rapport au niveau général d'une façade (partie habitée ou loggia) du niveau inférieur.

- concernant l'**implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques** :

Les constructions doivent être édifiées à 3 ou 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques pour le secteur 1AU2.

- concernant les **espaces libres** :

L'obligation, dans les espaces privatifs, d'avoir au moins 30 % de terrains conservés en pleine terre et végétalisés ne s'appliquent pas à la zone 1AU2.

3 INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU

Les incidences de la modification du PLU résultent exclusivement du projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone de l'ancienne biscotterie.

La délimitation des zones du PLU n'évoluent pas (voir chapitre 4 ci-après) et les espaces boisés classés restent inchangés.

3.1 Incidences de l'urbanisation du site de l'ancienne biscotterie sur l'environnement et les milieux naturels

Les incidences du projet d'urbanisation du site de l'ancienne biscotterie sur l'environnement sont mineures. En effet :

- en l'état actuel, le site est très artificialisé, dégradé et présente des formations végétales sans intérêt écologique majeur ; toutefois, les principaux arbres de haute tige existants de même que la végétation du talus situé en limite Sud-Ouest du site seront préservés dans le cadre du projet ;
- le projet prévoit la création d'espaces verts et la plantation d'arbres de haute tige ;
- le projet prévoit de restaurer la continuité écologique entre les espaces naturels de la colline du Bertas, le « couloir vert » existant entre les lotissements « Croix de Massargues » et « Bois de Massargues » et la plaine du Rieutort.

Concernant la problématique du **ruissellement pluvial**, une étude globale a été réalisée par la commune (confiée au BE CEREG). Le projet prévu sur le site de l'ancienne biscotterie tient compte des contraintes hydrauliques identifiées sur le site.

3.2 Incidences de l'urbanisation du site de l'ancienne biscotterie sur le paysage en entrée de ville depuis la RD32

Le projet va sensiblement modifier les perceptions visuelles en entrée et sortie de ville depuis la RD32. Toutefois, ces modifications sont positives du fait :

- de la composition urbaine et paysagère du projet offrant une image de qualité bien supérieure à celle que présente le site dans son état actuel (délaissé, friche urbaine),
- la création d'une nouvelle façade urbaine adoucie par le maintien d'une végétation en bordure de la voie, par un épannelage des constructions évitant les grands pans de façades linéaires et par une hauteur limitée du bâti (R+1+attique).



croquis d'insertion du projet (vue depuis la RD32 en entrée de ville)

Cette transformation qualitative de l'entrée de ville s'accompagnera d'une requalification de la route départementale (études engagées par le Département).

Le projet propose un parti d'aménagement de qualité et prend en compte les vues depuis les habitations riveraines. Le paysage actuel marqué par des bâtiments délabrés sera requalifié grâce à l'opération prévue sur le site.

Le parti d'aménagement propose une hauteur maximale à R+2 sur une petite partie de l'opération seulement (cette hauteur est justifiée car elle permet de répondre à une demande variée de logements : collectifs, individuels, intermédiaires). La majorité de l'opération est prévue à une hauteur en R+1+attique permettant de varier les volumes tout en assurant une intégration paysagère optimale (implantation des bâtiments en peigne).

3.3 Incidences de l'urbanisation du site de l'ancienne biscotterie sur la circulation et les déplacements

3.3.1 Sur la circulation automobile

La création des 90 logements prévus entraînera une augmentation de la circulation sur l'axe de la RD32 – route du Mas de Bouis. En entrée/sortie et notamment lors des flux pendulaires, la circulation sur cet axe se reporte principalement sur la route du Littoral (ancienne RD986) au droit du carrefour « Glacière et Moulin » et au delà, sur le giratoire de la Liquière.

Le CD34 a été sollicité par la commune de Saint-Martin-de-Londres afin d'apporter les éléments concernant le projet de requalification de la RD32 en boulevard urbain (projet en cours d'étude). Au stade de la modification n°1 du PLU, les éléments d'étude de ce projet de requalification n'ont pas été communiqués. Toutefois, le projet urbain sur le site de l'ancienne biscotterie tient compte des enjeux liés à la requalification de la voie et notamment, à la nécessité de prendre en compte le nouveau partage de l'espace public entre piétons, cyclistes et automobilistes. Les enjeux liés au traitement paysager de l'entrée de ville sont également affirmés dans le projet prévu sur le site de l'ancienne biscotterie.

Deux accès principaux sont prévus depuis la RD32. Ils seront conçus pour accompagner la transformation future de la voie en boulevard urbain.

3.3.2 Sur les déplacements « doux »

Le projet est connecté aux cheminements piétonniers existants en bordure Ouest du site et sur l'ancien chemin de Viols et la rue de l'Euze.

Des liaisons piétonnes et cyclables seront également possibles vers la RD32 qui doit être requalifiée en boulevard urbain.

Les circulations automobiles à l'intérieur du quartier sont réduites au minimum afin de préserver la tranquillité et la sécurité des habitants dans leurs déplacements à pied ou à vélo.

3.4 Incidences de l'urbanisation du site de l'ancienne biscotterie sur la dynamique communale, les équipements urbains et l'économie locale

La population nouvelle attendue avec l'ouverture à l'urbanisation de la zone de l'ancienne biscotterie est d'environ **200 habitants**, soit un accroissement de 7 % de la population communale actuelle.

Afin de maîtriser les effets de cet accroissement de la population sur les équipements urbains (~~effets cumulés avec les autres projets d'urbanisation en cours ou prévus à court terme⁵~~), il est prévu que la réalisation du programme de logements de l'ancienne biscotterie s'échelonne sur 4 ans.

Sur l'économie locale, les effets seront très positifs et permettront de renforcer l'armature commerciale et de services du bourg-centre de Saint-Martin-de-Londres.

3.5 Incidences de l'urbanisation du site de l'ancienne biscotterie sur les équipements d'assainissement et sur les capacités d'alimentation en eau potable

3.5.1 Sur les équipements d'assainissement

La nouvelle zone à urbaniser 1AU2 est raccordable au réseau d'assainissement collectif existant.

Considérant l'évolution démographique induite par l'ouverture à l'urbanisation de la zone de l'ancienne biscotterie, celle-ci représente environ 200 équivalents-habitants (EH) supplémentaires à traiter au niveau de la station d'épuration.

La station d'épuration actuelle du bourg de Saint-Martin-de-Londres dispose d'une capacité de traitement de 4 300 EH.

Au regard des données d'auto-surveillance (source 2019), la station d'épuration reçoit une charge polluante entrante moyenne de 117,7 kg/jour de DBO5, soit 1 960 EH et une charge polluante de pointe de 158,1 kg/jour de DBO5, soit 2 635 EH soit 61 % de la capacité de la STEP.

La station d'épuration existante est en mesure de traiter les charges polluantes supplémentaires.

3.5.2 Sur les capacités d'alimentation en eau potable

Considérant la création de 90 logements et une estimation d'augmentation de la population d'environ 200 habitants, les besoins en eau potable liés à l'ouverture à l'urbanisation de la zone de l'ancienne biscotterie sont estimés à :

- volume journalier : 40 m³/j (considérant 200 l/j/habitant) ;
- débit de pointe : 3 m³/h.

La consommation en eau potable sur la zone d'alimentation de Saint-Martin-de-Londres est actuellement de 655 m³/j.

■ Ressource en eau disponible

La commune de Saint-Martin-de-Londres fait partie de l'unité de distribution (UDI) « Moulinet » alimentée depuis la ressource en eau Frouzet/Moulinet.

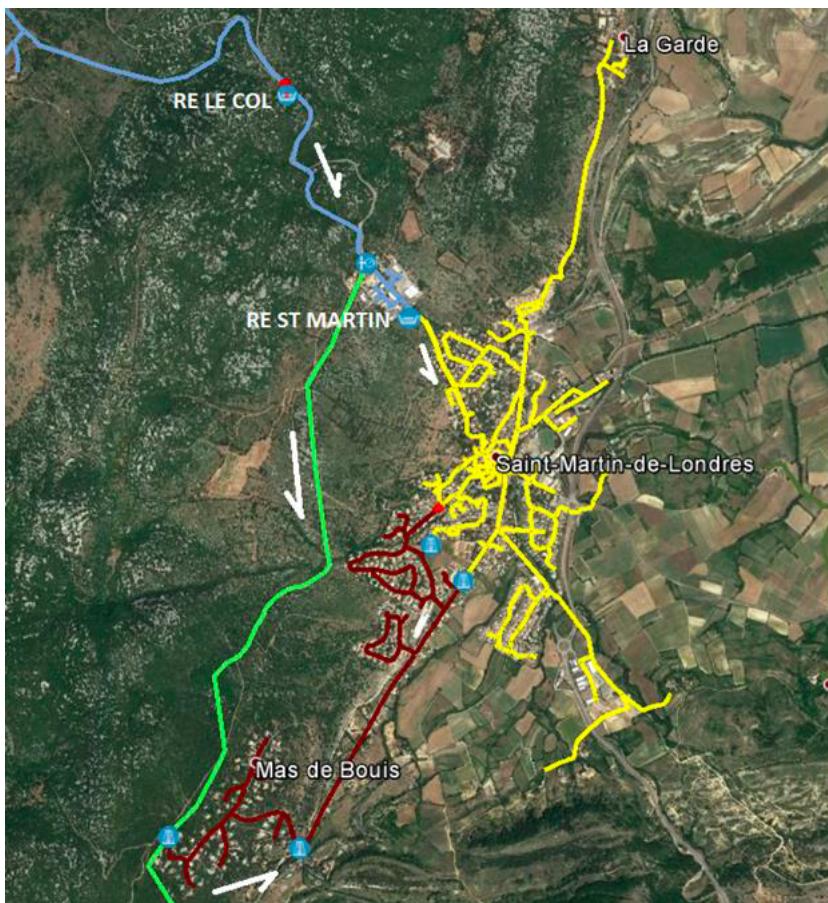
Le volume maximum journalier pouvant être prélevé depuis cette ressource en eau est fixé réglementairement à 1950 m³/j.

Le volume maximum journalier actuellement prélevé sur cet ouvrage de production a été enregistré à 1300 m³/j.

■ Capacité des ouvrages existants

La commune de Saint-Martin-de-Londres est alimentée par le réservoir « Le Col » (1 000 m³) et par le réservoir de Saint-Martin-de-Londres (1 000 m³).

⁵ cf. chapitre 2.1.3



Le réseau de distribution de la commune de Saint-Martin-de-Londres se subdivise en deux secteurs distincts Nord-Est (en jaune sur la carte ci-avant) et Sud-Ouest (en rouge sur la carte ci-avant).

La zone à urbaniser de l'ancienne biscotterie est desservie par le réseau de distribution du secteur Sud-Ouest.

Ce secteur est alimenté par le réservoir « Le Col » via le compteur et réducteur du Mas Bouis.

En pointe estivale, la consommation journalière sur le secteur Sud-Ouest est de 230 m³/j.

Avec une capacité de 1 000 m³, le réservoir « Le Col » conserve une autonomie supérieure à 24h pour l'alimentation en eau potable du secteur Sud-Ouest et de la commune de Viol-le-Fort en situation actuelle et projetée.

En effet, celle-ci située en aval est dotée d'un réservoir avec une capacité de stockage de 300 m³.

En matière d'alimentation en eau potable, les besoins en eau liés à l'ouverture à l'urbanisation de la zone de l'ancienne biscotterie seront couverts par la ressource en eau actuelle.

4 TABLEAU DES SURFACES

ZONES	SURFACES EN HECTARE (PLU 2022 avec MS n°1 2024)	%	SURFACES EN HECTARE (PLU M1)	%
Zones urbaines				
UA	8,1		8,1	
UC	6,4		6,4	
UD	91,6		91,6	
UE	15,4		15,4	
SOUS-TOTAL	121,5	3,2	121,5	3,2
Zones à urbaniser				
0AU	5,9		5,9	
1AU	8,0		8,0	
SOUS-TOTAL	13,9	0,4	13,9	0,4
Zones naturelles et agricoles				
A	632,6	16,4	632,6	16,4
N	3085,9	80,1	3085,9	80,1
TOTAL	3853,8	100	3853,8	100

Les changements de surfaces sont les suivants :

- Zone 0AU + 1,97 ha / zone 1AU - 1,97 ha (Croix de Lauret)
- Zone 1AU + 1,97 ha / zone 0AU - 1,97 ha (ancienne biscotterie)